



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 18/2016

le 22 juin 2016

Concerne :

Demande de crédit de Fr. 300'000.-- pour la transformation du chalet Fontanna-David à Blonay.

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit de construction de Fr. 300'000.-- destiné à la transformation et rénovation du chalet Fontanna-David. Ce montant sera compensé via une soulte résultant de l'échange des parcelles du Fort de Noville en contrepartie de parcelles de forêt situées sur la commune de Blonay entre l'Etat de Vaud et la Commune (cf. préavis N° 4/ 2014).

Un crédit d'étude de Fr. 15'000.-- a déjà été accordé par la Municipalité en janvier 2016 afin de financer la mise à l'enquête du projet de transformation. Ce montant est intégré au présent préavis.

2. Préambule

Dans sa séance du 7 mai 2014, le Conseil communal a examiné le préavis municipal N° 4/2014 et autorisé la Municipalité à percevoir une soulte de Fr. 300'000.-- pour l'échange des parcelles communales (N°s 853, 863, 865 et 882) sises sur le domaine du Fort à Noville contre deux parcelles (N°s 55 et 56) sur le territoire de la commune de Blonay.

Ce montant permettrait de compenser les dépenses nécessaires à la rénovation du chalet Fontanna-David, inscrites au plan d'investissement. Le chalet pourra ainsi continuer à remplir la fonction sociale et récréative que la Municipalité souhaite maintenir en mettant à disposition de la population un refuge semblable à celui du Fort qui sera abandonné lors de la transaction.

Le chalet de Fontanna-David est situé à 1'170 mètres d'altitude et l'accès n'est pas possible en véhicule pendant la période hivernale. Le bâtiment ne sera pas chauffé, ni raccordé au réseau électrique. Pour cette raison, le refuge sera utilisé, loué et ouvert au public chaque année de mai à septembre.



Le projet de rénovation a été développé en interne par l'architecte du Service des domaines & bâtiments et validé par la Municipalité lors de sa séance du 11 janvier 2016. La mise à l'enquête n'a pas fait l'objet d'opposition et le permis de construire devrait être délivré courant juin 2016.

3. Situation

Le chalet de Fontanna-David se trouve sur le site du même nom, sur la parcelle n° 24 de la commune de Blonay, en lisière de forêt (voir plans de situation annexés).

4. Historique

Dans le cadre de la 3^{ème} correction du Rhône, une table ronde politique a eu lieu le 4 septembre 2012 afin d'exposer aux représentants des partis et commissions permanentes, la situation sur l'avenir des parcelles communales du Fort et du delta du Rhône. L'échange des parcelles en question a été accepté moyennant une soulte de Fr. 300'000.--. En outre, la transaction sera finalisée après l'obtention du permis de construire pour réaliser le projet de transformation du chalet en refuge forestier.



Aspect extérieur d'origine (photos de 2005)

Le chalet de Fontanna-David a été construit dans les années 1830. La parcelle avec son chalet a été achetée par la commune en 1959. Architecturalement, le chalet est parfaitement intégré au site. Il est situé sur un terrain en pente. Les aménagements intérieurs sont répartis sur 2 niveaux afin d'utiliser le volume complet de la construction. Il permet d'accueillir une vingtaine de personnes dans les salles à manger du rez-de-chaussée et de loger environ huit personnes à l'étage dans la zone du dortoir. Un WC se trouve à l'extérieur, contre la façade Est. Cet objet est noté 4 à l'inventaire des monuments et des sites. Il est donc considéré comme bien intégré par son volume, sa composition et sa fonction. A ce titre, son identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, il ne possède pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention de la Section des monuments historiques en cas de travaux.

La Commune de Blonay a été contactée avant de définir le projet de transformation. Elle a confirmé qu'un agrandissement du chalet ne serait pas possible. Une fois le projet établi, le Service des domaines et bâtiments a sollicité le Service du développement territorial (SDT) pour connaître son positionnement sur le principe de changement d'affectation du chalet, situé hors zone à bâtir. Le SDT, en coordination avec la Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA), a avalisé la rénovation du chalet, précisant certaines exigences et conditions à remplir, notamment : aucun nouveau volume supplémentaire ne peut être réalisé ; la capacité d'accueil du réfectoire ne peut pas dépasser les vingt places ; le dortoir doit pouvoir accueillir un maximum de huit personnes ;



les matériaux et teintes existants doivent être conservés ; l'adjonction d'un velux en toiture n'est pas acceptée ; les ouvertures en façade ne peuvent pas être modifiées ; les abords du chalet ne doivent pas être transformés et l'accès existant doit être conservé.

L'inspection des forêts a été également contactée, préavisant positivement la démarche. Elle a demandé de compléter le projet en prévoyant une aire de stationnement pour les véhicules en bas de la parcelle, ainsi que l'installation, à l'extérieur, d'une table et de bancs rustiques, abrités et accessibles en tout temps pour garantir aux marcheurs de passage dans la région la possibilité de s'arrêter au refuge pour une pause pique-nique, par exemple.

5. Etat du bâtiment

Le chalet de Fontanna-David n'a pas été rénové depuis son acquisition par la Commune en 1959. Il a été loué en tant que résidence secondaire jusqu'à la fin décembre 2014.

Ce bâtiment âgé de presque 200 ans, nécessite impérativement une rénovation conséquente afin de palier son obsolescence générale, de corriger les éléments non conformes et de proposer un aménagement approprié.

En vue de l'organisation des travaux, des sondages ont été effectués pour établir un état des lieux du bâtiment, qui a été inoccupé, fermé et non ventilé depuis la résiliation du bail de location à la fin 2014. A l'issue d'une visite organisée avec l'ingénieur civil pour vérifier les possibilités de démolition des cloisons intérieures, il a été décidé de procéder à un démontage des revêtements de mur et sol usés et abîmés, qui avaient été posés par des anciens locataires du chalet de manière sauvage. Mis à part le choix inadéquat des matériaux ayant provoqué une dégradation progressive du chalet, les revêtements cachaient la structure du bâtiment et empêchaient une bonne compréhension du système porteur.

Les travaux entrepris par l'ancien locataire, notamment ceux concernant des revêtements du sol et des murs (bois, linoléum, carton, compensé, carrelage, etc.) ont été posés sans tenir compte de la physique du bâtiment et sont à l'origine de grandes zones de moisissures et efflorescences, ce qui a favorisé l'apparition de cafards, blattes, termites, un début de mûrissement et également la pourriture du bois. Les murs en pierres naturelles ont été recouverts à l'intérieur par du sagex et un lambris rudimentaire mal posé ainsi que par des armoires en bois aggloméré. Lors du démontage, les murs étaient trempés.

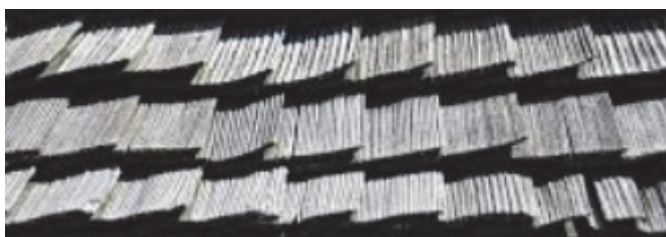


Démontage des revêtements des murs et sols (photos mai 2016)

L'ancien locataire a également peint les poutres apparentes en bois qui soutiennent le plancher du rez-de-chaussée, en multiples couches d'une peinture satinée très imperméable. De cette manière, la propriété hygroscopique du bois a été altérée, ce qui a eu pour conséquence un stockage d'humidité à l'intérieur des poutres sans la possibilité d'éliminer la vapeur vers l'extérieur. Ce fort taux d'humidité

a favorisé l'apparition de champignons, la boiserie a pourri, s'est fragilisée, et a ainsi augmenté les risques de rupture. Il est donc impératif d'intervenir au plus vite pour arrêter les dégâts, assainir le bâtiment et assurer la conservation de l'existant.

La couverture en tavillons de la toiture est endommagée, en particulier sur une moitié de sa surface. En 1998, la moitié Est de la couverture en tavillons a été refaite, mais il est maintenant nécessaire d'intervenir sur l'autre moitié. En effet, une proposition avait été soumise à la Municipalité en 2012 pour ces travaux, mais le préavis N° 14/2012 correspondant avait été finalement retiré devant la perspective de transformer la totalité du chalet lors de la présente transaction avec le Canton. Il est impératif maintenant d'exécuter ces travaux reportés il y a déjà quatre ans, afin de garantir l'étanchéité et assurer la longévité du bâtiment.



Tavillons neufs



Tavillons abîmés

Tavillons remplacés en 1998

Tavillons à remplacer



Pan nord de la toiture qui montre la moitié restaurée et l'autre dégradée

Les murs extérieurs en pierres comportant de nombreuses peintures murales sur trois de ses façades, nécessitent d'être traités par sablage pour restituer leur aspect d'origine. Cette technique a des avantages non négligeables, comme la rapidité d'exécution, le coût avantageux et un résultat plus soigné et homogène.





Aspect extérieur actuel (peintures faites par l'ancien locataire depuis 2012)

La petite cabane extérieure des sanitaires est en très mauvais état et une réfection complète s'impose. Suite à une analyse des différentes possibilités, il est apparu que des toilettes sèches étaient une alternative à privilégier. Il s'agit d'une option intéressante quant au respect de l'environnement. De plus, le système de toilettes sèches est parfaitement adapté aux zones rurales avec des grands espaces extérieurs.



Dégradation de la cabane extérieure (photos mai 2016)

L'emplacement et les dimensions des ouvertures en façade doivent être conservés, selon les conditions du préavis conjoint du SDT et de la DGE-DIRNA qui ont avalisé ce projet de transformation.

L'intervention prévoit le remplacement de toutes les portes et fenêtres, en conservant la double-porte de grange sur la façade sud pour la transformer en volets, tout en changeant son sens d'ouverture et en ajoutant une double porte vitrée pour favoriser l'apport de lumière naturelle à l'intérieur du chalet, actuellement très sombre.

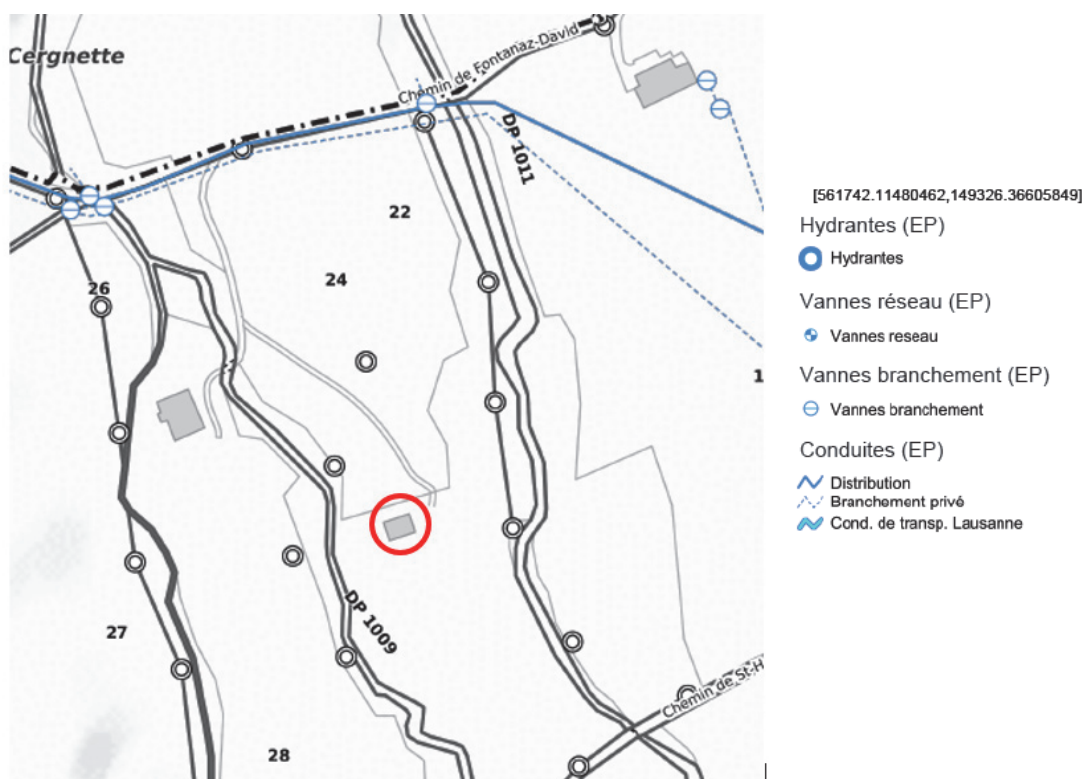
Un audit de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) du bâtiment a révélé des déficiences réglementaires qui seront corrigées.



Des problèmes d'humidité ont été constatés au niveau des sols et pieds des murs. L'isolation et le nivellement du sol sont également nécessaires. L'escalier qui monte à l'étage est très étroit (environ 60 cm de largeur). Les planchers sont rudimentaires et non isolés. La charpente nécessite une révision et des renforcements par endroits.

Le chalet n'est pas raccordé au réseau de canalisations des eaux (EC/EU). Etant donné qu'il se trouve sur un terrain en pente et que le réseau de distribution d'eau est situé sur la partie plus basse du terrain comme indiqué sur le plan ci-après, un raccordement au réseau ne serait pas utile car la pression ne serait absolument pas suffisante pour la distribution.

La solution la plus pertinente pour pallier à ce manque d'eau, étant donné le contexte et l'utilisation ponctuelle du chalet, est l'amenée d'eau depuis la source de *Fontanna-David*, située à quelques mètres du chalet, du côté sud (partie haute de la parcelle). L'eau, recueillie dans un bassin creusé dans un tronc, pourra être utilisée uniquement pour le nettoyage et sera considérée comme non-potable par mesure de précaution.



Réseau de distribution d'eau

6. Description des travaux envisagés (voir plans annexés)

Le projet comprend les travaux suivants :

- Démontage des revêtements de mur et sol usés et abîmés.
- Assainissement, traitement du bois, désinfection de mэрule et autres champignons lignivores.
- Installation d'un drainage périphérique.
- Remplacement de la poutraison.
- Démolition des cloisons au rez-de-chaussée et à l'étage.
- Démontage des planchers et des escaliers existants.
- Construction de planchers au rez-de-chaussée et à l'étage.
- Renforcement de la charpente.

- Construction d'une chape isolante au sol, nivellement.
- Construction d'un nouvel escalier en bois au rez-de-chaussée et installation d'un escalier escamotable à l'étage.
- Remplacement de toutes les fenêtres et portes. Les portes extérieures seront pourvues de verres pour améliorer l'apport de lumière naturelle.
- Mise en conformité (AEAI et sécurité des ouvertures).
- Nettoyage des murs extérieurs.
- Démolition des WC extérieurs et construction d'une toilette sèche (fosse existante à adapter).
- Aménagement d'une place stabilisée pour le stationnement de cinq véhicules.
- Installation de mobilier extérieur en bois à base de troncs entiers d'arbres de la région.



Images représentant le résultat à obtenir après travaux

Par souci d'économie et dans la perspective de récupérer certaines armoires existantes à restaurer ainsi que des meubles en stock dans d'autres bâtiments communaux, un minimum de mobilier a été prévu pour équiper le chalet.

7. Aspects financiers

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par des entreprises, le coût des travaux s'élève globalement à Fr. 300'000.-- TTC.

L'estimation détaillée des travaux selon les CFC est la suivante, valeur au 13 mai 2016, TVA au taux de 8 % comprise :

Travaux :	Montant TTC :
CFC 1 – Travaux préparatoires	11'466.--
CFC 2 – Bâtiment :	
gros œuvre	102'198.--
second œuvre	111'827.--
CFC 3 – Equipement d'exploitation	12'019.--
CFC 4 – Aménagements extérieurs	41'954.--
CFC 5 – Frais et honoraires	15'536.--
 Divers et imprévus	 5'000.--
TOTAL :	300'000.--

8. Procédures

En raison du montant global, du type d'intervention et des valeurs de marché inférieurs à Fr. 150'000.-- par CFC, les procédures d'appel d'offres et d'adjudication se feront de gré à gré sur la base de prix comparatifs avec les entreprises concernées. Cette procédure permet la négociation du prix offert contrairement à toutes les autres procédures Marchés Publics.

9. Planning

Les démontages préliminaires ont déjà été effectués en mai 2016, d'une part pour évaluer l'ampleur de la dégradation de la structure et des sols et murs, d'autre part pour mettre à nu la structure porteuse et permettre ainsi à l'ingénieur civil de valider le projet.

La désinfection et traitement du bois ainsi que l'installation du drainage périphérique devront se réaliser dans les plus brefs délais, afin d'assurer la conservation de l'existant. Ces interventions sont programmées pour l'automne 2016.

Le reste des travaux ne peut pas se réaliser pendant la période hivernale compte tenu des conditions météorologiques et de l'altitude du site. Elles sont donc planifiées pour les mois de mai et juin 2017.

Démontages préliminaires et revêtements intérieurs	Mai 2016
Désinfection et traitement du bois	Automne 2016
Drainage périphérique	Automne 2016
Démontage planchers et cloisons intérieures	Mai / Juin 2017
Installation nouvelle poutraison et planchers	Mai / Juin 2017
Sablage murs extérieurs	Mai / Juin 2017
Remplacement tavillons	Mai / Juin 2017
Renforcement charpente	Mai / Juin 2017
Travaux entreprise maçonnerie	Mai / Juin 2017
Travaux entreprise menuiserie	Mai / Juin 2017

10. Personnel communal

Un intendant habitant dans la région devrait être engagé pour la remise et reprise des clés, vérifier l'état des lieux, assurer l'entretien du bâtiment et de la toilette sèche, veiller à la sécurité et entretien des lieux et les communications avec le Service des domaines et bâtiments. Les montants relatifs au traitement seront prévus dans le budget de fonctionnement dès l'exercice 2017. A titre indicatif, la moyenne annuelle des locations du Fort de Noville pour 2014 et 2015 a été de 20. L'indemnité de l'intendant se monte à Fr. 50.-- par semaine plus Fr. 50.-- par location, soit un montant annuel estimé à Fr. 4'000.--. Ce montant est à prévoir également pour le chalet, en sus du domaine du Fort qui sera encore exploité jusqu'à la fin des travaux relatifs à la troisième correction du Rhône.

11. Développement durable

La restauration de ce chalet permet d'offrir à la population un refuge conforme aux normes et usages actuels et de continuer à remplir la fonction sociale et récréative que la Municipalité souhaite maintenir. La transaction liée à l'échange parcellaire du Fort de Noville avec l'Etat de Vaud permet d'équilibrer les coûts de ces travaux, tout en obtenant une restauration du chalet, indispensable pour assurer la durée de vie de l'édifice et offrir un espace de loisirs de qualité à la population.



Les travaux projetés respectent l'identité du bâtiment et sa fonction : une construction modeste et rustique dont les installations et les matériaux tiennent compte de l'usage ponctuel et l'affectation du chalet, aménagée dans la nature et la tranquillité. L'utilisation de matériaux simples, locaux et non-polluants et l'installation d'une toilette sèche renforcent cette volonté de respect de l'environnement en proposant un dispositif simple, propre et écologique qui évite la pollution générée par les WC traditionnels et le gaspillage d'eau potable dans les chasses.

12. Conclusions

Considérant l'ensemble des points précités, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :



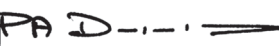
Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 18/2016,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux relatifs à la transformation du chalet de Fontanna-David ;
2. d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 300'000.-- pour les travaux de rénovation et transformation, à passer par le débit du compte N° 9143.077.00 « Transformation du chalet Fontanna-David» ;
3. de porter en amortissement du présent crédit le montant de Fr. 300'000.-- résultant de l'échange de parcelles entre l'Etat de Vaud et la Commune par la cession des parcelles du Fort de Noville en contrepartie de parcelles de forêt situées sur la commune de Blonay (cf. préavis N° 4/2014) ;
4. de financer cet investissement par la trésorerie courante.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le syndic : Le secrétaire :

  
Lyonel Kaufmann Pierre-A. Dupertuis

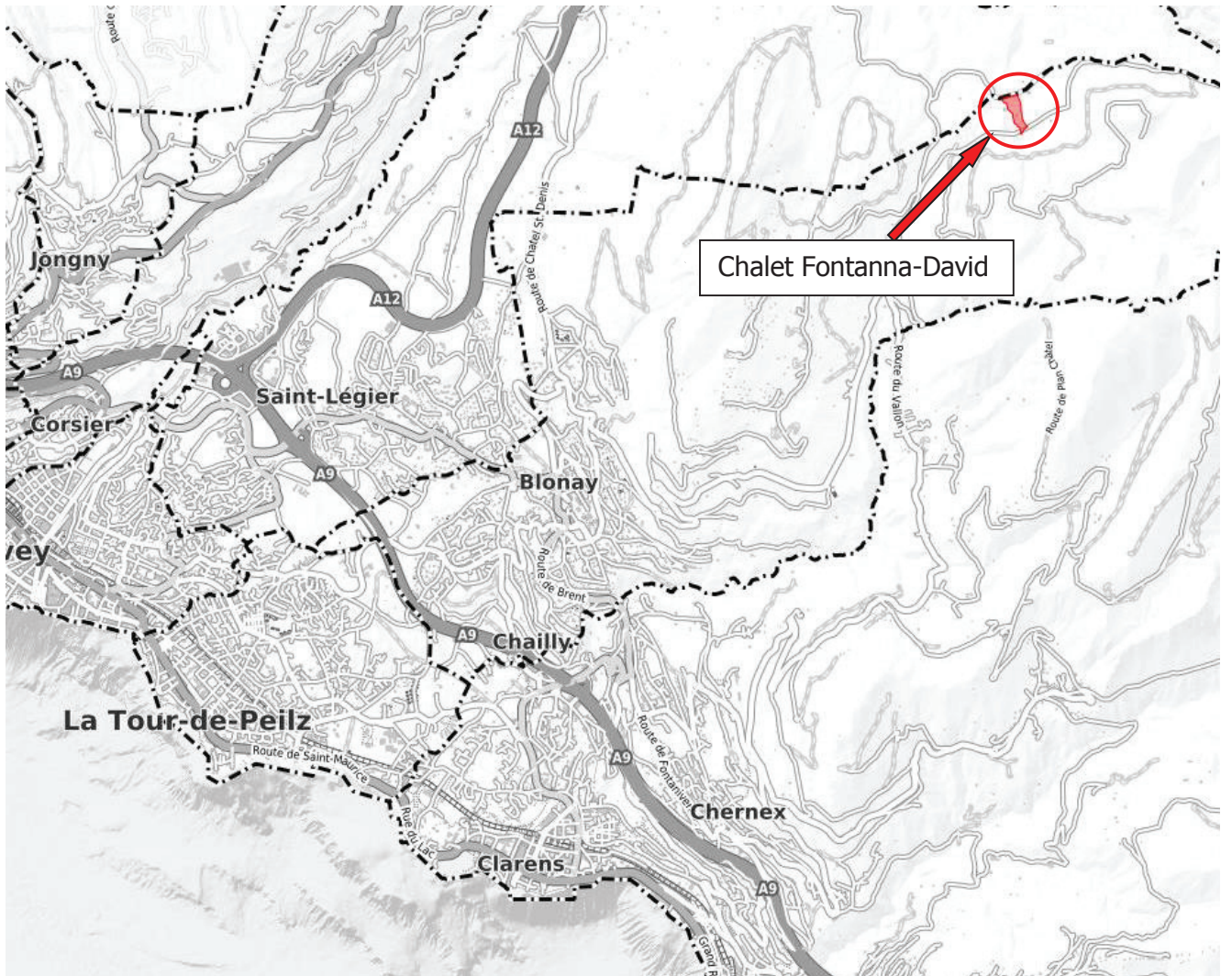
Annexes : Plans

Délégués municipaux : Mme Taraneh Aminian et M. Olivier Martin

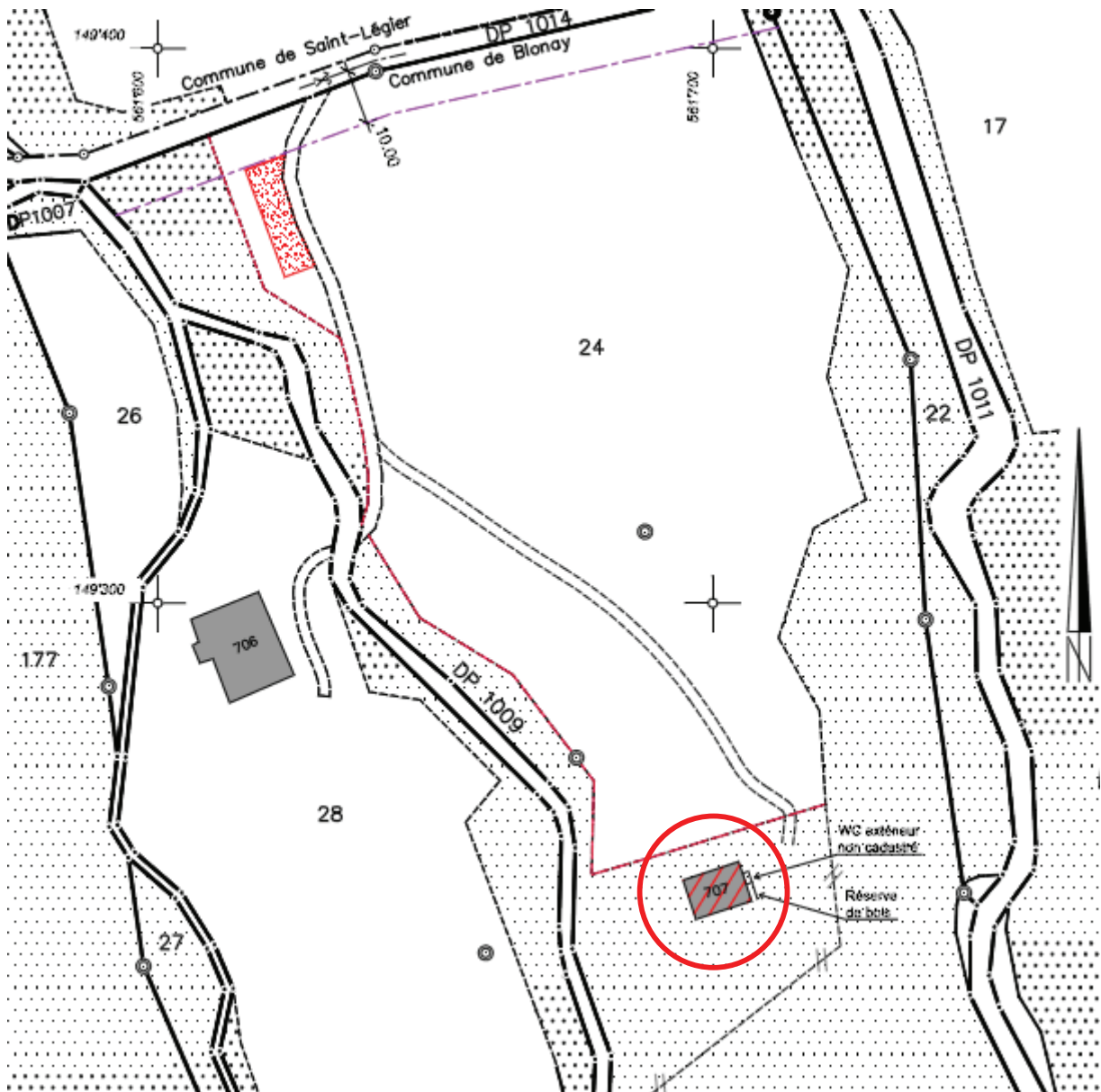
Adopté par la Municipalité le 6 juin 2016



Plan de situation dans la région



Plan de situation dans la parcelle



Chalet Fontanna-David (Chalet du Haut)

503

Commune de Blonay

SERVICE DES
DOMAINES ET
BATIMENTS DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Rez-de-chaussée

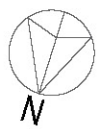
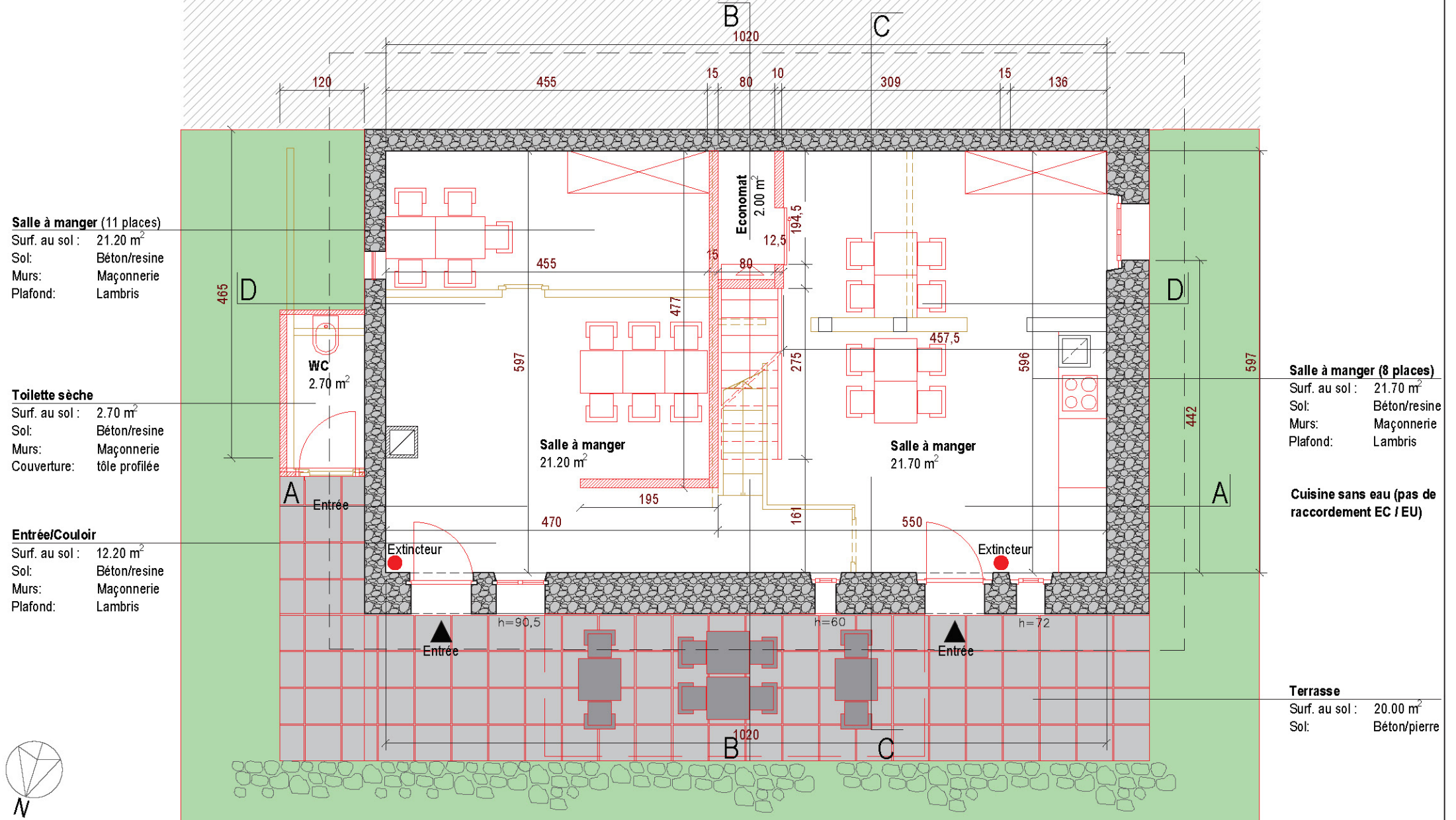
20.05.2015

maj: 07.04.2016

éch. 1/50

A3

Dessin: SLS / MLT



Chalet Fontanna-David (Chalet du Haut)

Commune de Blonay

503

SERVICE DES
DOMAINES ET
BATIMENTS DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Hall/Entrée

Surf. au sol : 8.30 m²
Sol: Lambris/parquet
Murs: Maçonnerie/bois
Plafond: Lambris

1^{er} Etage

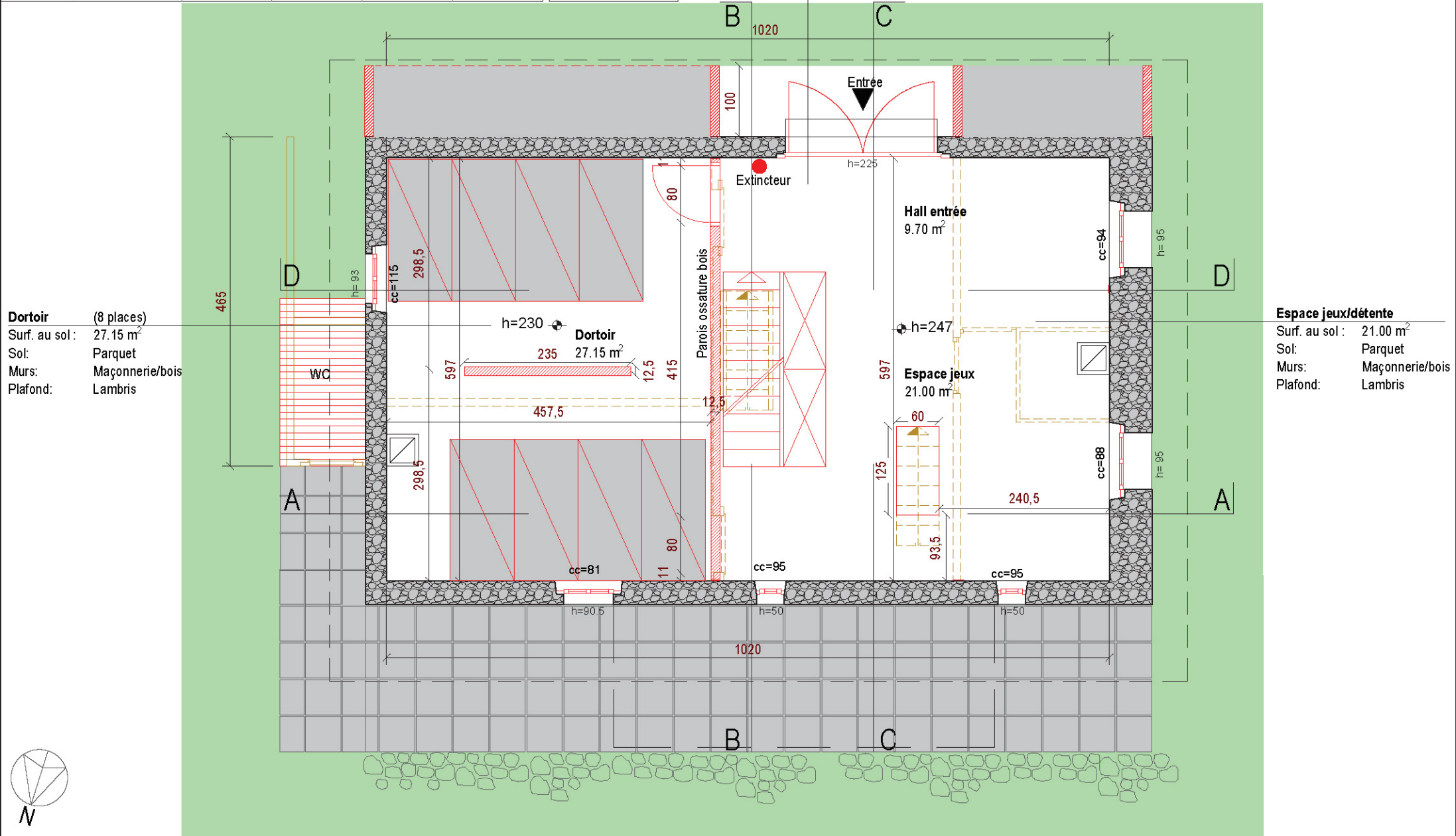
20.05.2015

maj: 18.01.2016

éch. 1/50

A3

Dessin: SLS / MLT



Chalet Fontanna-David (Chalet du Haut)

Commune de Blonay

503

SERVICE DES
DOMAINES ET
BATIMENTS DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Coupe A A

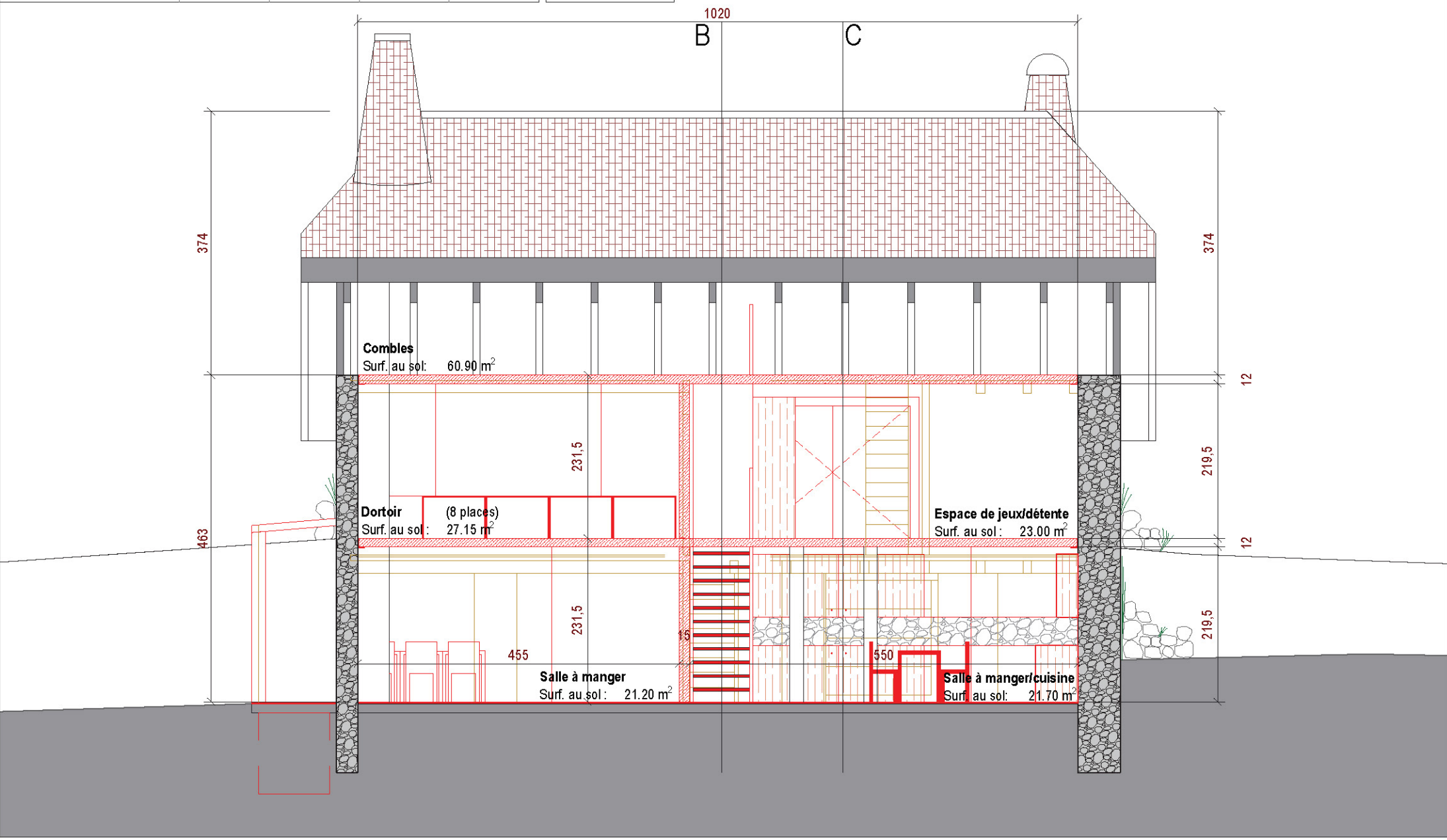
20.05.2015

màj: 18.01.2016

éch. 1/50

A3

Dessin: SLS / MLT



Chalet Fontanna-David (Chalet du Haut)

Commune de Blonay

503

SERVICE DES
DOMAINES ET
BATIMENTS DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Coupe B-B

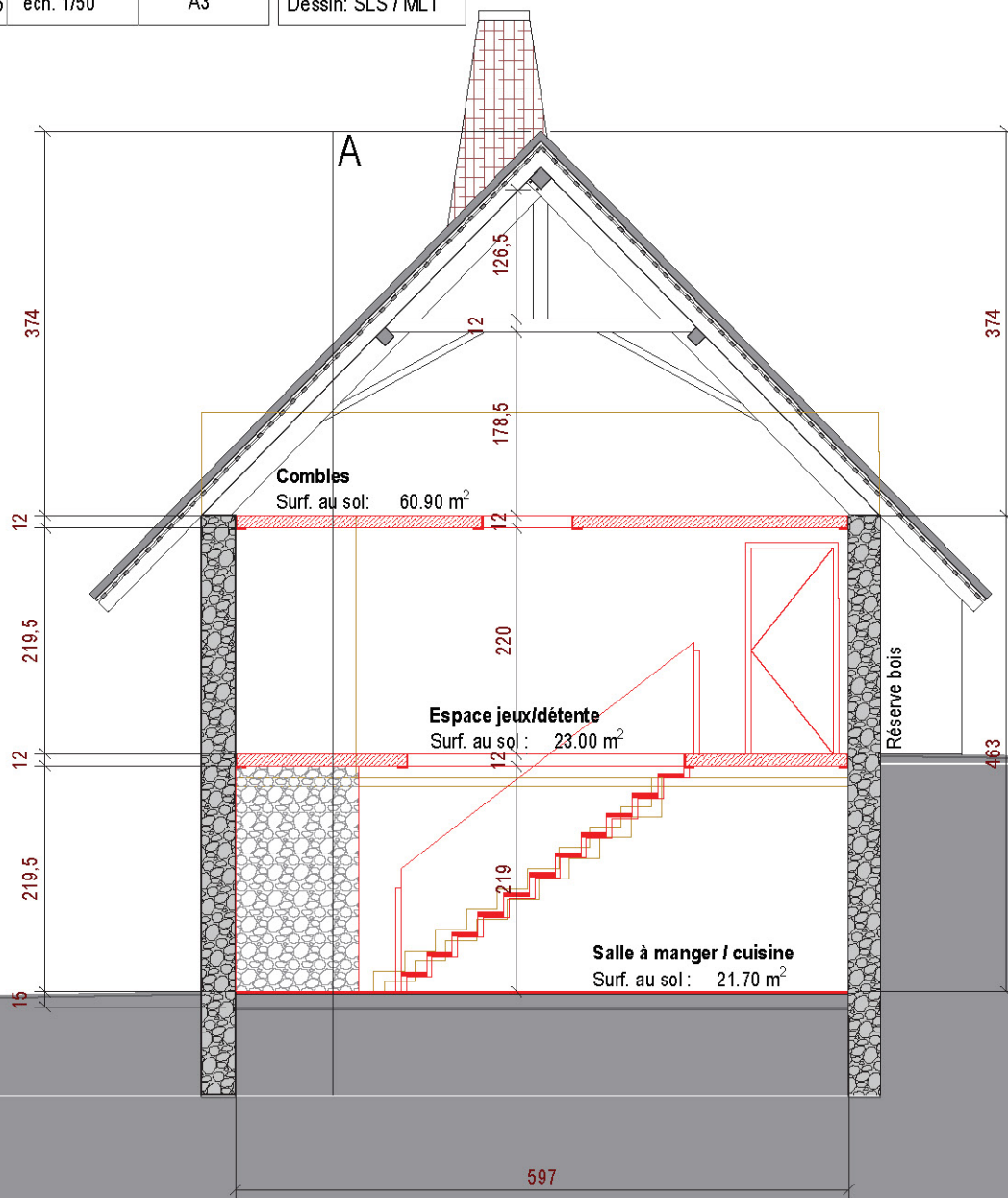
20.05.2015

màj: 18.01.2016

éch. 1/50

A3

Dessin: SLS / MLT



Chalet Fontanna-David (Chalet du Haut)

503

Commune de Blonay

SERVICE DES
DOMAINES ET
BATIMENTS DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Façade Nord

20.05.2015

maj: 18.01.2016

éch. 1/50

A3

Dessin: SLS / MLT

